

SAINT OUEN DE THOUBERVILLE  
département de L'EURE

POS initial approuvé le ..... 01.07 /1983

RÉVISION N°1 approuvée le..... 26.04 /1996

Modification n° 1 ..... 16.12 /1997

**P.O.S. - RÉVISION N°2  
ÉLABORATION DU P.L.U.**

**APPROBATION DU PROJET P.L.U.**

vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil Municipal

LE MAIRE

en date du : **31 août 2007**

**2a - Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

*-> orientations générales*



42 AVENUE DU 6 JUIN  
BP 13030  
14 017 CAEN CEDEX 2  
T: 02 31 35 49 60  
F: 02 31 35 49 61

[florent.schneider@wanadoo.fr](mailto:florent.schneider@wanadoo.fr)

« Nous n'héritons pas de la terre de nos ancêtres,  
Nous l'empruntons à nos enfants ».

*Saint-Exupéry.*

---

- **Carte n°1** « Encadrer le développement de l'urbanisation aux abords des infrastructures ».
- **Carte n°2** : « Un développement résidentiel à encadrer, des secteurs à vocation économique à développer ».
- **Carte n°3** : « Un cadre de vie à aménager et mettre en valeur, un environnement et des paysages à préserver ».
- **Carte n°4** : « Voies vertes, pôle touristique et équipements pour les loisirs ».

## **1 - Définir les conditions d'aménagement des deux secteurs retenus pour l'accueil d'activités économiques**

### MAISON BRULÉE :

Porte d'entrée dans l'agglomération Rouennaise, ce site est proche de la forêt domaniale de la LONDE ROUVRAY et des espaces naturels des boucles de la Seine.

Sa vocation est maintenue et précisée. Réservé de longue date à l'accueil d'entreprises qui bénéficieront de son emplacement stratégique au carrefour de grands axes routiers régionaux, il pourra aussi recevoir des activités et des équipements liés aux loisirs : hôtels, restaurants, activités ludiques et sportives.

Si le principe de l'urbanisation de ce secteur fait l'objet d'un consensus, les conditions de son aménagement restent à préciser. Elles devront être concertées entre les deux départements et les deux entités politiques intercommunales qui se partagent le site.

En effet, l'urbanisation des terrains disponibles sur la commune nécessite la reconfiguration du carrefour routier et de l'accès sur l'A13. Dans cette attente, le règlement du PLU préservera le secteur de tout développement qui pourrait nuire à sa future mise en valeur.

### CAILLEMARE :

La communauté de communes en application de sa politique de développement économique projette l'aménagement de ce secteur pour l'accueil des entreprises artisanales locales.

Un soin particulier sera apporté à la définition des caractéristiques architecturales des constructions visibles depuis l'A13 ainsi qu'au cadre paysager qui sera mis en place. L'accès du secteur sera réaménagé.

## ***2 - N'envisager qu'un développement résidentiel limité pour les quinze années à venir***

Le développement récent a permis de structurer le bourg, jusqu'à la limite communale nord. Son extension est limitée au sud par l'A13, et à l'Est par le choix de la municipalité de réserver les terrains proches des équipements collectifs à leur extension. En effet, la croissance récente du village conduit à la saturation des équipements publics existants.

Aussi, dans un souci d'équilibre et de maintien du cadre rural (et de l'économie agricole) qui fait le charme du cadre de vie communale et afin de faciliter l'intégration des nouveaux arrivants dans la vie locale, le projet prévoit :

- De terminer l'urbanisation du village au nord,
- Un développement résidentiel limité de la zone urbanisée qui s'étend au sud de l'A13, de Frémont au hameau de la Boretière ; il permettra de structurer l'urbanisation existante en organisant l'aménagement des « dents creuses » (la croissance récente de l'urbanisation enserre des terrains qui ont perdu leur intérêt agricole), et de conserver des coupures d'urbanisation entre les différents hameaux.
- Le maintien dans leur emprise actuelle des hameaux situés à l'est de la commune de part et d'autre de l'A13, tant du fait de leur éloignement par rapport aux équipements collectifs que des nuisances et servitudes générées par les infrastructures.
- De limiter la densification des parcelles situées en lisière de la forêt tant pour préserver le cadre naturel et paysager que pour ne pas accroître l'impact de l'urbanisation sur les réseaux et les voies existants dont la capacité est limitée.

## ***3 - Maîtriser la forme urbaine des secteurs réservés à l'urbanisation et profiter des nouvelles extensions pour aménager les hameaux***

Le développement résidentiel à l'Ouest du bourg sera poursuivi, mais la densité des nouveaux quartiers limitée.

Au sud de l'A13, l'aménagement des espaces laissés libres au cœur des zones déjà urbanisées est organisé : leur aménagement devra faire l'objet d'un projet d'ensemble, qui permettra le financement des infrastructures nécessaires : voies de liaisons, espaces publics et réseaux. Ils sont ainsi définis.

#### **4 - Conforter le pôle d'équipements et de services du centre-bourg.**

En réservant les terrains nécessaires à l'extension du pôle d'équipements existant au centre du territoire communal :

- L'emplacement réservé au sud des terrains de sports est abandonné, pour préserver le siège agricole voisin,
- L'emplacement réservé à l'Est est en conséquence étendu jusqu'à la limite formée par le boisement.

En programmant l'aménagement de la place de la mairie et de l'espace public qui la prolonge jusqu'au groupe scolaire.

#### **5 - Réserver les terrains nécessaires à la création de nouvelles installations**

La propriété communale du lieu-dit "la Mare Caillemare" est affectée à la réalisation de nouveaux équipements publics (sportifs, culturels...), au sud de l'A13.

#### **6 - Mettre en place des voies vertes (chemins ou pistes cyclables) entre les hameaux et le village**

En réservant les emprises nécessaires à la réalisation d'un maillage qui relie les différents hameaux et les équipements du bourg ou l'espace naturel et la forêt au Sud. Ainsi les délaissés d'autoroutes seront réaménagés et de nouvelles liaisons créées.

#### **7 - Prévoir une urbanisation respectueuse de l'économie agricole, de l'environnement et des paysages**

- En limitant l'atteinte à l'espace agricole
- En protégeant l'espace agricole du mitage résidentiel et les exploitations agricoles pérennes d'un voisinage résidentiel trop rapproché.
- En reconduisant la protection sur les espaces boisés et en l'étendant au réseau de haies bocagères le plus structurant.
- En réaffirmant la vocation rurale dominante des espaces qui bordent la forêt domaniale de la LONDE-ROUVRAY au Sud de la commune.

#### **8 - Limiter l'urbanisation aux abords des grandes infrastructures (réseaux ou routes) et prendre en compte les risques naturels repérés**

Circonscrire l'urbanisation des hameaux situés en bordure de l'A13 ou la RD675 du fait de nuisances dues au trafic ; la limiter aux abords des lignes électriques HT ou du pipeline (prise en compte des nuisances liés à la présence de champs magnétiques ou des risques d'explosion)

Localiser les cavités souterraines et imposer des études de sols dans leur environnement.

Secteurs réservés au développement urbain à dominante résidentielle

-  EXTENSION RÉSIDENTIELLE PRÉVUE
-  ORGANISATION DE L'AMÉNAGEMENT DE PARCELLES ENSÉRÉES DANS L'URBANISATION
-  HAMEAUX OÙ L'URBANISATION SERA LIMITÉE ET STRICTEMENT ENCADRÉE du fait de la présence ou de la proximité d'infrastructures
-  COUPURE D'URBANISATION à préserver
-  ZONE DE MAINTIEN EN L'ÉTAT EN BORDURE DES GRANDES INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES
-  SECTEURS RÉSERVÉS AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Secteurs réservés à l'accueil d'entreprises et d'activités ou d'équipements pour les loisirs

-  Pour le développement à court et moyen terme
-  Pour le développement à long terme (soumis à l'aménagement du carrefour)

# PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

## Orientations générales

01 - Un développement résidentiel à encadrer, des secteurs à vocation économique à développer

**UN NOUVEAU PARC D'ACTIVITÉS À VOCATION LOCALE**  
dans un cadre paysager soigné :

- Réaménagement de l'entrée de la zone
- Création d'une zone verte "tampon" au nord en bordure du quartier résidentiel
- Création d'un premier plan paysager en vitrine sur l'autoroute

- Terminer l'urbanisation entre les villages de SAINT-OUEN et de LA TRINITÉ

- Conforter la présence de commerces et services au centre du village ;  
- Faciliter l'installation de commerces supplémentaires

- Conforter le pôle d'équipements publics dans le bourg ;  
- Aménager les espaces publics et les liaisons pédestres ou cyclables des quartiers vers ces équipements

**AMÉNAGEMENT INTERCOMMUNAL DE LA PORTE DU ROUMOIS :**

- Aménager un pôle de développement économique en parti dédié aux loisirs (activités de loisirs, restaurants, hôtels...) qui mettent en valeur cette porte du Roumois.

Cela nécessite des aménagements routiers pour la sécurisation des flux entre la RD438 et la RD675 et donc une large concertation (interdépartementale, intercommunale...).

- Organiser l'urbanisation des cœurs d'îlots et la création d'espaces publics de "quartier" (placette, jeux pour enfants, secteurs de containers pour le tri sélectif...)

-  EXPLOITATIONS AGRICOLES PÉRENNES
-  BOISEMENTS
-  SECTEURS BÂTIS

# PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

## Orientations générales

02 - Un cadre de vie à aménager et mettre en valeur,  
Un environnement et des paysages à préserver

- Lisière verte à conforter en limite communale (haie bocagère)  
- Préserver et développer les liaisons piétonnes dans un cadre intercommunal : aménager le CR depuis la Trinité de Thouberville vers Caumont

- Créer une bande plantée entre la future zone artisanale et le quartier résidentiel  
- Maintenir l'écran végétal existant (peupliers)  
- Élargir la sortie de la ZA et aménager le carrefour avec la RD675.

Conforter le pôle d'équipements et mettre en valeur les espaces publics

Cesser l'urbanisation linéaire le long de la RD675 ; préserver des coupures d'urbanisation entre les hameaux

Mise en valeur du Mémorial lors de l'aménagement de la "porte d'entrée du Roumois"

- Renforcer les liaisons avec la forêt et le GR2  
- Protéger le vallon qui prolonge la forêt de la Londe-Rouvray pour son intérêt écologique et paysager



### RÉSEAU ROUTIER PRIMAIRE

— A13, RD675

### RÉSEAU ROUTIER SECONDAIRE

— Routes et rues existantes

- - - Accès ou rues à créer lors de l'aménagement

◆ Carrefour, virage ou intersection à aménager

### VOIES VERTES (pour les piétons et les cyclistes)

●●● Chemins existants

○○○ Réseau pédestre ou cyclable à créer ou à structurer  
> Mise en valeur des délaissés de l'A13 par l'aménagement d'un chemin

■ Bois protégés

■ Lisières de la forêt à préserver du développement de l'urbanisation

■ Coupure d'urbanisation et zones de maintien en l'état en bordure des infrastructures routières

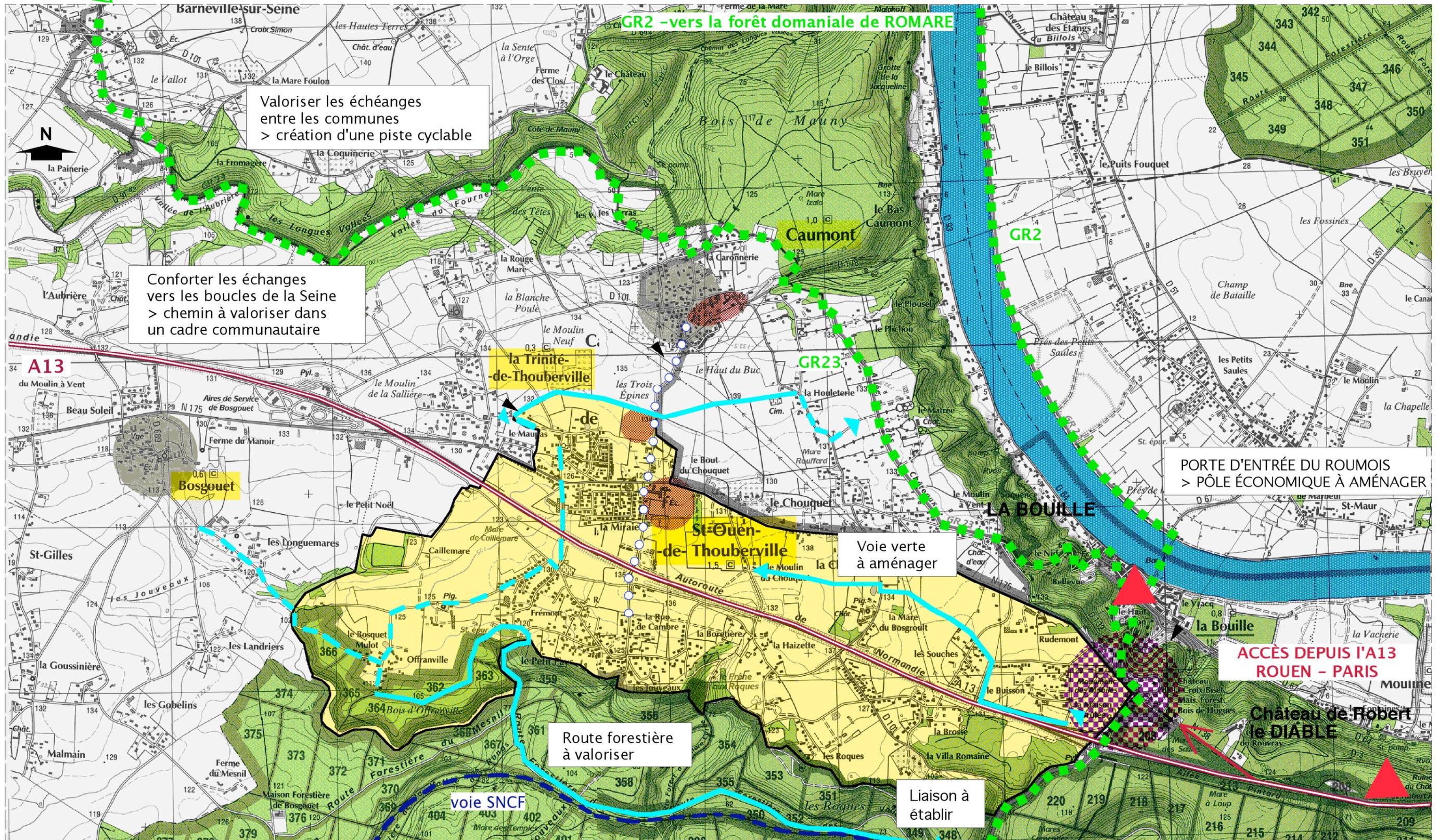
■ SECTEURS RÉSERVÉS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS

●●● Constructions ou ensemble bâti remarquables

SAINT OUVEN DE THOUBERVILLE

AGENCE SCHNEIDER architectes urbanistes

GR23 -vers la Forêt de BROTONNE

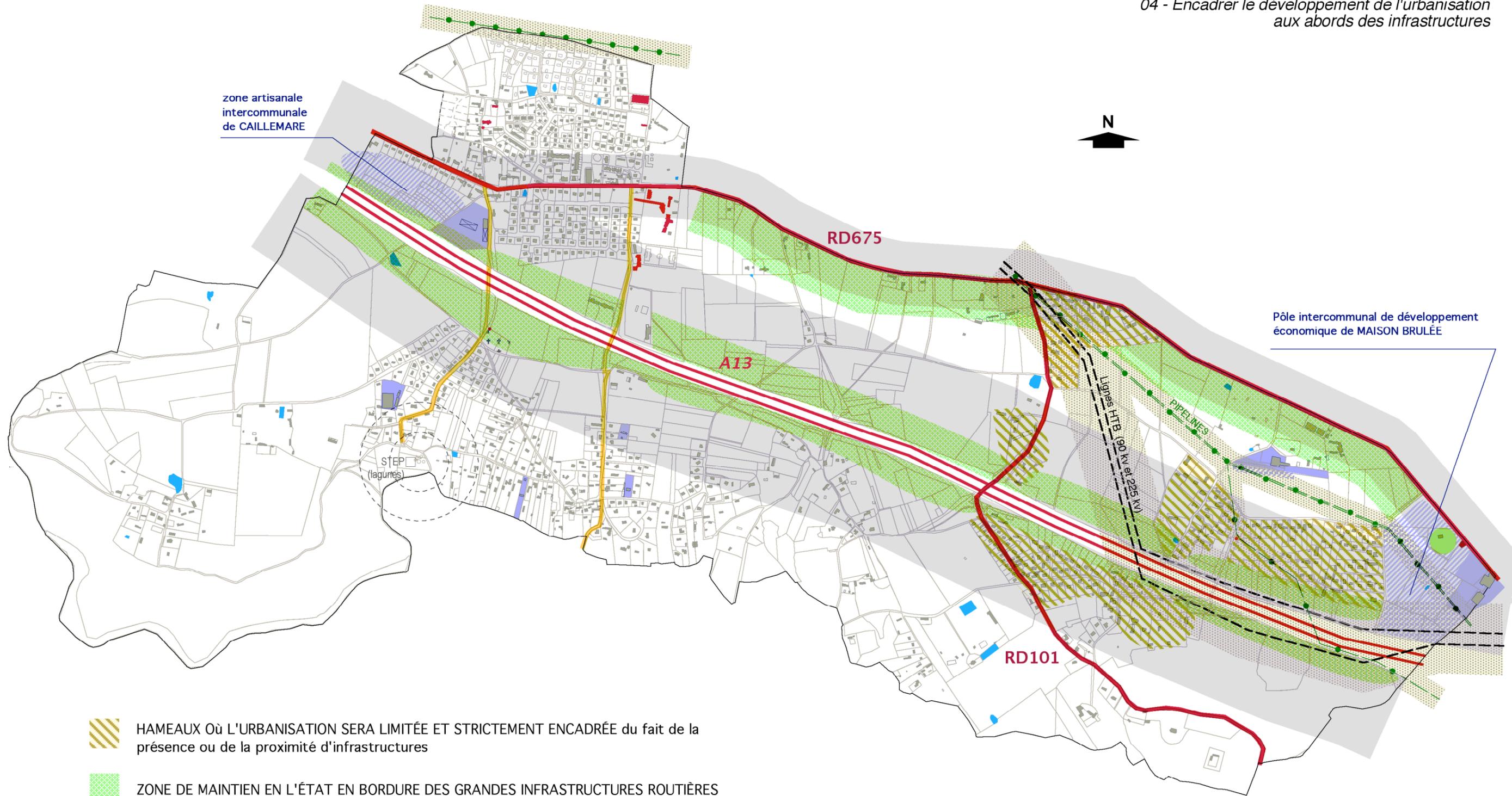


vers CAEN  
(Vallée Risle)

vers ROUEN  
GR23 -vers la forêt domaniale  
de La LONDE ROUVRAY

# PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE Orientations générales

04 - Encadrer le développement de l'urbanisation  
aux abords des infrastructures



-  HAMEAUX Où L'URBANISATION SERA LIMITÉE ET STRICTEMENT ENCADRÉE du fait de la présence ou de la proximité d'infrastructures
-  ZONE DE MAINTIEN EN L'ÉTAT EN BORDURE DES GRANDES INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES
-  SECTEURS RÉSERVÉS À L'ACCUEIL D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES
-  ZONE DE BRUIT AUX ABORDS DES GRANDES INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES, Où L'ISOLEMENT PHONIQUES DES LOGEMENTS EST REQUIS
-  ZONE DE VIGILANCE AUX ABORDS DES GRANDS RÉSEAUX (Hydrocarbure, Ligne HT)

SAINT OUEN DE THOUBERVILLE